

Bebauungsplan Nr. 18-10 "Vorbruch", 5. Änderung
Ortsteil Hiddesen

Änderungsgebiet: zwischen Grundstraße und Vorbruch, westlich
der Grundschule

Begründung

1. Bestand

Im rechtskräftigen Bebauungsplan 18-10 ist das Änderungsgebiet als Reines Wohngebiet ausgewiesen. Dieses wird teilweise durch eine geplante öffentliche Verkehrsfläche erschlossen. Durch das Gebiet verläuft eine Verrohrung, die bis zu dessen Verlegung den Wasserlauf Nr. 81 darstellte.

2. Planungsziele

Da die im Änderungsgebiet des Bebauungsplans vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche, die teilweise die Baugrundstücke erschließt, in absehbarer Zeit nicht gebaut werden kann, soll die Möglichkeit für eine realisierbare private Erschließung geschaffen werden. Hierfür wird ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche in ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geändert. Als Verbindung dieser privaten Erschließung zum Vorbruch soll ein Fuß- und Radweg entstehen. Die nicht für die vorgenannten Änderungsmaßnahmen benötigten öffentlichen Verkehrsflächen sollen in ein Reines Wohngebiet und in eine öffentliche Grünfläche umgewandelt werden. Der verrohrte, nicht mehr in Betrieb befindliche Wasserlauf soll durch ein Wasserrechtsverfahren aufgehoben werden.

3. vorbereitende Bauleitplanung

Das Änderungsgebiet ist als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

4. Festsetzungen

4.1 Art der Nutzung

Aufgrund der Randlage des Änderungsgebietes und der Erschließungssituation wird entsprechend der bisherigen Ausweisung Reines Wohngebiet festgesetzt

4.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch die relativ eng gezogenen Baugrenzen, der Geschoß- und Grundflächenzahl und die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bestimmt. Als Höchstmaß gelten in allen Fällen die Werte des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung.

4.3 Gestaltung

Die Gestaltungsvorschriften werden auf die städtebaulich gestaltungsprägenden Elemente wie Dachgestaltung, Hauptfirstrichtung, Außenwände und Einfriedigung beschränkt, damit die Großformen ein harmonisches Erscheinungsbild bieten, die Gestaltungsfreiheit im Detail aber nicht eingeschränkt wird.

4.4 Stellplätze und Garagen

Ziel der textlichen Festsetzungen über Stellplätze und Garagen ist die Freihaltung der Vorgärten und Innenbereiche von Kfz. Dies hat gestalterische Gründe und dient außerdem der Wohnruhe und der Einschränkung der Flächenversiegelung.

5. Umwelt

5.1 Wasser

Das Änderungsgebiet liegt in der Schutzzone III B des festgesetzten Wasserschutzbereiches. Durch enge Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, durch Freihalten der Vorgärten, Einschränkung der Flächenversiegelung und Regelung der Garagen und Stellplätze soll eine großzügige Durchgrünung des Wohngebietes und ausreichende Grundwasserneubildung erreicht werden.

Durch das Änderungsgebiet verlief der namenlose Wasserlauf II.O Nr. 81 als Verrohrung. Die Verrohrung ist zumindest teilweise vorhanden, aber seit 1977 außer Betrieb. Ein Regenwasserkanal hat deren Funktion übernommen. Ein damals nicht durchgeführtes Wasserrechtsverfahren für die Aufhebung des Wasserlaufes soll jetzt nachgeholt werden.

5.2 Lärm

Das Änderungsgebiet grenzt im Osten an einen Schulsportplatz an. Eine durchgeführte Lärmberechnung hat ergeben, daß auf eine aktive Schallschutzmaßnahme verzichtet werden kann. Die Wohnhäuser sollten aber mit Schallschutzfenstern der Klasse 2 versehen werden, um in den Aufenthaltsräumen den anzustrebenden Innenschallpegel von 30 bis 35 dB(A) gem. VDI 2719 zu erreichen.

5.3 Begrünung

Die privaten Freiflächen sind im Plangebiet entsprechend der überbaubaren Flächen großzügig bemessen. Dadurch soll eine übermäßige Bodenversiegelung mit den negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und das Kleinklima verhindert und eine ausreichende Durchgrünung des Wohngebietes sichergestellt werden.

Darüber hinaus wird im östlichen Teil des Änderungsgebietes eine öffentliche Grünfläche mit anzupflanzenden Bäumen festgesetzt.

6. Denkmalschutz und Stadtbildpflege

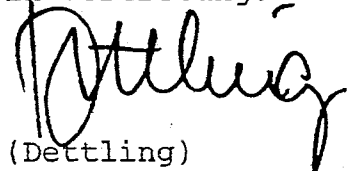
Denkmale, denkmalwerte oder erhaltenswerte Gebäude und Ensembles sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden. Das städtebauliche Bild wird durch die Gebäudekonturen sowie das begrünte Wohnumfeld bestimmt, so daß weitergehende Gestaltungs- und Erhaltungsvorschriften nicht erforderlich sind.

7. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Grundstraße, die Straße "Vorbruch" und über ein festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, das durch einen Fuß- und Radweg mit der Straße "Vorbruch" verbunden wird.

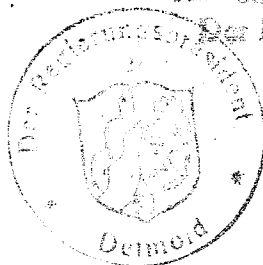
Detmold, den 13.12.89

In Vertretung:



(Dettling)

Techn. Beigeordneter



Hat vorgelesen
Detmold, den 13.12.89

Alt. 95 01 18 505/H.23/

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

